



**Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde
mandag d. 29. april 2013 kl. 19.00
i selskabslokalet Bodenhoffs Plads 5**

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Behandling af bestyrelsens forslag
 - Forslag 1. Renovering af containergård
 - Forslag 2. Renovering af udearealer
 - Forslag 3. Reparation af murværk i pakhuset
3. Evt.

Begrundelse for indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde:

- Forslag 1 er fremsat for endelig at kunne igangsætte den længe udskudte bygning af en ny containergård med tilhørende renovering af de tilstødende arealer.
- Forslag 2 er fremsat for at kunne følge op på sidste afdelingsmødets beslutning om at renovere og forbedre udearealerne.
- Forslag 3 er fremsat fordi en analyse af pakhuses mure har vist, at de skal repareres hurtigst muligt.

De tre forslag med tilhørende bilag er vedlagt. Uddybet beskrivelse af forslagene er lagt frem til gennemsyn i ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen har løbende orienteret om arbejdet med de tre forslag. Se bl.a. referatet af bestyrelsens møde i februar 2013. Dette referat kan ligesom de øvrige referater, læses på www.islandsplads.dk.

Velkommen til mødet. Vi byder på lidt snaks og noget at drikke.

Forslag 1. Renovering af containergården med tilknyttede arealer

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingen anvender erstatningsbeløbet på 612.500 kr. fra ekspropriationssagen til finansiering af ombygningen af containergården. En skitse af den nye containergård er vedlagt forslaget.

Renoveringen af containergården koster 672.650 kr.

Håndværkerudgifter:	562.500 kr.
Rådgiver:	37.500 kr.
Uforudsete:	56.250 kr.
Administrationsgebyr:	<u>16.400 kr.</u>
	672.650 kr.

Finansiering:

Erstatningen (tilbage):	562.500 kr.
Bidrag fra kajakklubben:	<u>50.000 kr.</u>
I alt:	612.500 kr.

Underfinansiering er på (672.650 kr. – 612.500 kr.) = 60.150 kr.

Afdelingsmødet accepterer denne ekstraudgift på 60.150 kr. Den del af denne ekstraudgift, der ikke kan dækkes via de uforudsete udgifter, den tages fra de midler, der er afsat til maling af døre og vinduer på konto 116.311.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at afdelingsmødet godkender dette forslag.

Forslag 2. Renoveringen af udearealerne

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingen renoverer udearealerne. Der er vedlagt en beskrivelse af, hvad renoveringen går ud.

Anlægsudgifter: 1.460.000 kr.

Denne udgift afskrives over 10 år, hvilket giver nedenstående huslejestigninger:

En bolig på 95,00 m² får en huslejestigning på ca. 57 kr. pr. mdr.

En bolig på 52,00 m² får en huslejestigning på ca. 32 kr. pr. mdr.

En bolig på 80,00 m² får en huslejestigning på ca. 48 kr. pr. mdr.

En bolig på 126,00 m² får en huslejestigning på ca. 75 kr. pr. mdr.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at afdelingsmødet godkender dette forslag.

Forslag 3. Reparation af murværk i Pakhuset

Afdelingsbestyrelsen foreslår sammen med forvaltningen, at afdelingen iværksætter en reparation af murværket i Pakhuset. Bjørk & Borum (rådgiver) har udarbejdet en rapport om murværket. Denne rapport er efterfølgende blevet forelagt og drøftet den med afdelingsbestyrelsen. Murværket er desværre i en sådan stand, at det skal renoveres nu.

Udgiften finansieres med et 30-årigt lån på 4.712.000 kr. Det giver en huslejestigning på 1,29 % (12,53 kr. pr. m²). Det medfører nedenstående huslejestigninger:

- En bolig på 95,00 m² får en huslejestigning på 97 kr. pr. mdr.
- En bolig på 52,00 m² får en huslejestigning på 55 kr. pr. mdr.
- En bolig på 80,00 m² får en huslejestigning på 86 kr. pr. mdr.
- En bolig på 126,00 m² får en huslejestigning på 135 kr. pr. mdr.
- En bolig på 95,00 m² får en huslejestigning på 96 kr. pr. mdr.

Afdelingsbestyrelsen og forvaltningen anbefaler, at afdelingsmødet godkender dette forslag.

Bilag til forslag 1: Renovering af containergården

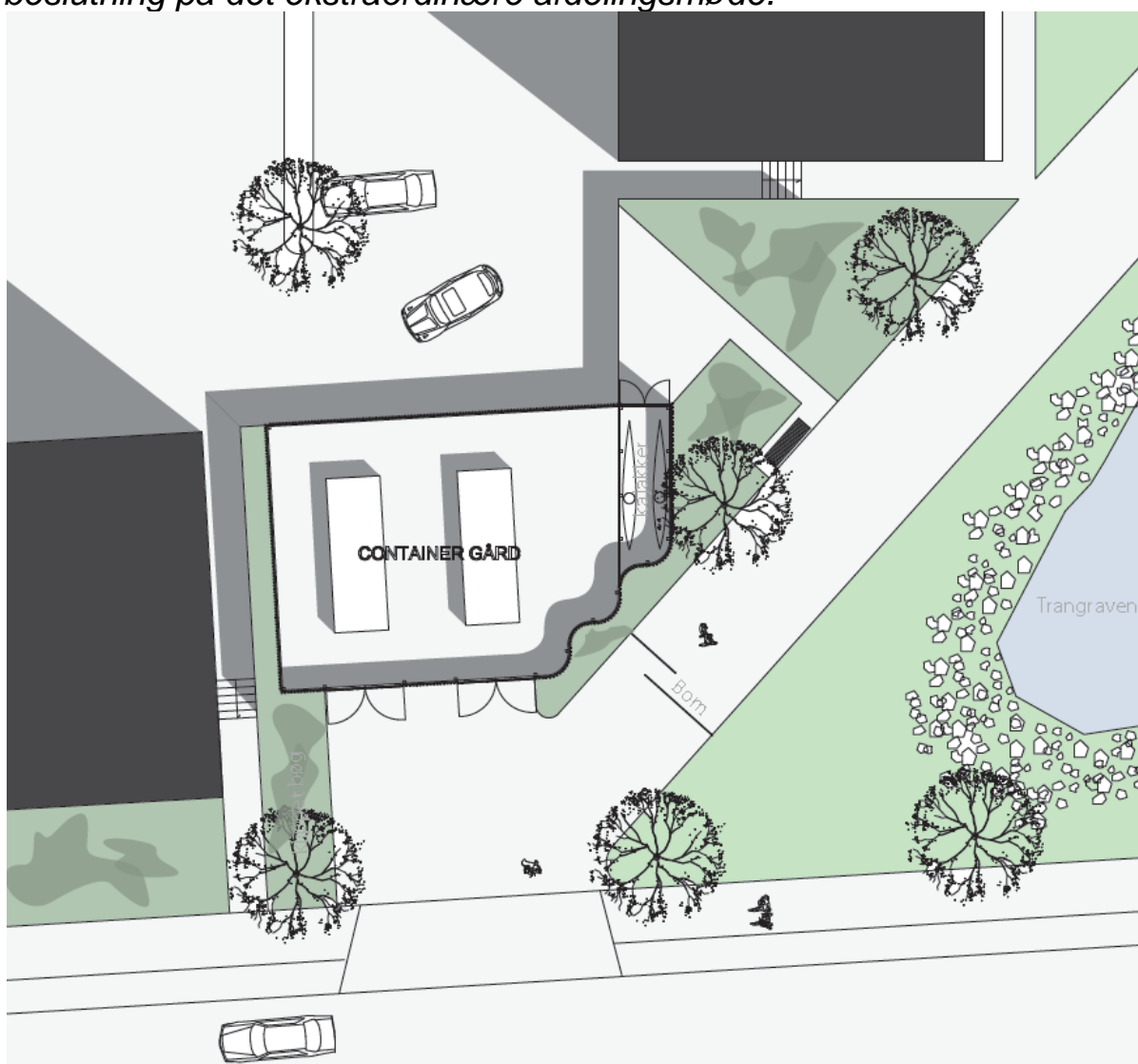
En ny containergård har været påkrævet i en årrække, hvilket alle ved selvsyn kan overbrvise sig om. Den eksisterende containergård er "brændemærket", nedbrudt af råd, hærværk og dagligt slid i mere end 30 år. Også tilkøringsarealerne er ødelagte.

Bestyrelsen er derfor enig med Lejerbo om, at det er nødvendigt at foretage udskiftningen af containergården, så hurtigt som muligt i 2013.

Der er derfor i dialog med udeudvalget udarbejdet forslag til bygning af en ny containergård. Der er i forlængelse heraf indhentet forløbige overslag over, hvad det koster at bygge en fremtidssikret containergård nemlig ca. . Med erstningen fra kommunen er det nu muligt at gennemføre dette projekt i 2013, selv om det på grund af en forglemmelse ikke kom med på budgettet for 2013-2014.

Sammen med containergården etableres et lille skur til opbevaring af kajaker, således som det blev besluttet på det sidste afdelingsmøde. Derfor bidrager kajakklubben til finansieringen af byggeriet.

Ide skitse til den nye containergård med tilhørende arealer – endelig design afventer beslutning på det ekstraordinære afdelingsmøde.



Bilag til forslag 2: Renovering af udearealerne

Der skal stemmes om oplæg til finansiering af planen for renovering af udearealerne. (Den plan, som blev præsenteret og vedtaget ved afdelingsmødet i oktober.) Oplægget til finansiering indeholder en huslejestigning og skal vedtages for, at planen kan gennemføres.

Formålet med planen er at sikre et dejligere og mere privat udendørsrum for beboerne i vores afdeling. Vores udearealer er slidte og bliver pga. manglende afgrænsning brugt som offentligt område. De nye broer kommer til at føre yderligere trafik og uro med sig. Tanken med planen er, at vi reagerer konstruktivt på dette ved at skabe et ansigtsløft af det udendørsrum, som fortsat er vores.

Planen dækker over fem forskellige forbedringer, som vi går efter alle at få gennemført inden for budgettet, men efter nedenstående prioritering:

1. En reel have på plænen ned mod Christianshavns Kanal. Plænen omkranses af lav buskhæk, og der sættes låger op ved indgangene til området (fra Bodenhoffs Plads og fra den nye cykelsti langs kanalen). På nuværende tidspunkt fungerer plænen som Christianshavns 'offentlige' toilet for både hunde og mennesker og vil med al sandsynlighed blive belastet yderligere af forbipasserende og turister, når broerne står færdige. Planen skal forvandle plænen til vores private hyggelige have og skærme af for uvedkommende besøgende.
2. Beplantning af det lange tomme bed på den nord-østlige langside af indre gård. Bedet står tomt, og formålet med beplantning er dels at skabe en hyggeligere ramme om den indre gård, dels at forhindre at børn falder ned fra afsatsen ned mod garagerne.
3. Sol- og hyggekrog til forældre på det nord-østlige hjørne af legepladsen. Der indrettes et hjørne med borde og bænke, hvor forældre kan hygge sig, når de er med deres børn på legepladsen.
4. Reetablering af bord- og bænketerrassen ned mod det nye brohjørne. Ekspropriationen inddrager næsten hele asfalthjørnet ved Christianshavns Kanal og Trangraven. Den forhøjede terrasse forbliver dog vores og vil kunne gøres hyggelig ved hjælp af nogle få justeringer.
5. Ny asfalt i indre gård, på stierne og omkring pakhuset. Asfalten er meget ødelagt og af en meget ru slags, som ikke er god for børns knæ og albuer. Ny asfalt vil både give udearealet et sidste finish rent udseendemæssigt og være mere børnevenlig.

Bilag til forslag 3: Reparation af murværk i Pakhuset

Pakhusets ydremure er, som alle ved selvsyn kan konstatere, i meget dårlig stand. Bjørk & Borum (rådgiver) er derfor blevet bedt om at gennemføre en analyse af murenes tilstand.

Konklusionen er at pakhusets ydremur er ved at blive nedbrudt. Der er trængt salt op i bygningen nede fra – op til ca. 2.5 meters højde. Saltet udkrystalliseres så de yderste murstens brændte dæklag springer af. Herefter trænger der vand ind og murstenene frostspringes – en fremadskridende proces.

Derfor skal pakhuset renoveres nu – jo før jo bedre. Løsningen er at udskifte den angrebne del af ydremuren. Alternative metoder er undersøgt.

Lejerbo har på den baggrund haft opgaven i licitation. Øens Murefirma har vundet licitationen – tilbuddet er på 4,7 mio. kr. Tilbuddet indebærer, at de bærende konstruktioner reparerer. Der indgår ikke nye vinduer eller lignende i projektet.

Tilbuddet indebærer også at der pudses en række partier indendørs i stueetagen (festlokaler og VM-kontor), ligesom der udskiftet nogle defekte afdækninger i tilknytning til vindueskarme.

Lejerbo vurderer, at der er tale om en uomgængelig opgave, som de har bedt om bliver igangsat så snart som muligt. Det kræver en godkendelse af en lejerforhøjelse på et ekstra ordinært afdelingsmøde.

Hvis afdelingsmødet ikke godkender lejerforhøjelsen, vil Lejerbo indbringe sagen for tilsynsrådet for at kunne sætte gang i renoveringen.

Bestyrelsen er enig i, at der er tale om et renoveringsprojekt, der skal igangsættes så hurtigt som muligt.